Veeraie a/p Perumal (wakil bagi Arumugam a/l Kulandaivelu, si mati) lwn Chai Kon Chon dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO 22–466 TAHUN 1992
MARIANA YAHYA PK
30 OCTOBER 2009

Undang-Undang Tanah — Pindah milik — Hartanah — Plaintif menyangkal pindah milik hak kepada defendan pertama — Sama ada unsur penipuan oleh defendan pertama dalam urusan pindah milik terbukti — Sama ada kepentingan defendan pertama tidak boleh sangkal — Sama ada defendan kedua pembeli yang sah dan bona fide ke atas tanah yang dibeli daripada defendan pertama — Kanun Tanah Negara s 340

Arumugam a/l Kulandaivelu (si mati), pemilik berdaftar tanah HS(M) 834 Lot PT 7990, Mukim Bukit Raja ('tanah tersebut') telah diwakili oleh isterinya Veeraie a/p Perumal ('SP4') di dalam tindakan guaman terhadap defendan. Walau bagaimanapun, tiada dokumen hak milik tanah dikeluarkan semasa tanah tersebut diluluskan kepada si mati dan sepatutnya diberikan kepada si mati apabila ia siap. Carian di pejabat tanah menunjukkan bahawa si mati telah memindah milik tanah tersebut kepada defendan pertama pada 27 Ogos 1991. Manakala defendan kedua telah membeli hartanah tersebut melalui perjanjian jual beli bertarikh 11 Mei 1992 daripada defendan pertama. Surat kuasa wakil dikatakan telah ditandatangani di hadapan peguambela Fong Soo Nam ('SD1') pada 9 Januari 1986. Plaintif, walau bagaimanapun, menafikan pindah milikan tersebut dan menyatakan, antara lain, bahawa dia tidak pernah kenal SD1 dan mendakwa bahawa tandatangan si mati pada surat kuasa wakil bukanlah tandatangan si mati dan ia adalah palsu. Plaintif juga mengatakan bahawa perjanjian jual beli di antara defendan pertama dan defendan kedua adalah satu penipuan dengan tujuan untuk menghalang plaintif daripada menuntut tanah dengan menyatakan defendan kedua sebagai pembeli ketiga yang tidak bersalah. Oleh itu, plaintif menuntut, antara lain, satu perisytiharan bahawa pindah milik kepada defendan pertama adalah tidak sah dan dibatalkan dan memohon satu perintah bahawa pemungut pejabat tanah membatalkan pendaftaran nama defendan pertama daripada dokumen hak milik. Isu-isu yang dipertikaikan di mahkamah, antara lain, adalah: (a) sama ada perjanjian jual beli yang dimasuki di antara si mati dengan defendan pertama pada 10 Julai 1985 adalah sah atau suatu transaksi yang tidak benar dan palsu; dan (b) sama ada defendan pertama merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut pada masa

perjanjian jual beli bertarikh 11 Mei 1992 dimasuki di antara defendan pertama dan defendan kedua.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Tiada satu pun dokumen berjaya dikemukakan oleh SP4, defendan ketiga dan anak si mati menunjukkan mereka telah menyaksikan si mati menandatangani perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985. Plaintif juga gagal mengemukakan sebarang keterangan pakar bagi menunjukkan bahawa tandatangan di dalam perjanjian jual beli tersebut adalah bukan milik si mati. Malahan, penyaksian tandatangan si mati oleh saksi tidak dibuat semasa si mati menandatangani perjanjian jual beli tersebut (lihat perenggan 28).

(2) SD1, yang menyediakan perjanjian jual beli ('D67'), merupakan orang yang paling layak untuk mengesahkan sama ada tandatangan di D67 adalah milik si mati atau tidak. Ketiadaan si mati dalam mengesahkan tandatangan beliau di D67 tidak menghalang SD1 dari membuat pengesahan yang serupa kerana beliau adalah pembuat D67 dan penyaksian tandatangan telah dibuat di hadapan beliau (lihat perenggan 32–33).

(3) Selanjutnya, keterangan SD1 sebagai saksi bebas tidak wajar diketepikan. SD1 tiada sebarang kepentingan di dalam transaksi jual beli tanah di antara si mati dan defendan pertama. Pengakuan dan pengesahan tandatangan oleh SD1 menunjukkan plaintif gagal melepas dan mengalihkan beban pembuktian kepada defendan. Keterangan SD1 adalah lebih meyakinkan berbanding keterangan ahli keluarga si mati yang mempunyai kepentingan ke atas si mati dan juga terhadap tanah tersebut (lihat perenggan 36 & 38).

(4) Hak milik dan kepentingan ke atas tanah tersebut hanya boleh dicabar setakat ianya dibenarkan di bawah Kanun Tanah Negara ('KTN'). Mahkamah berpuas hati bahawa daftar milik tanah atas defendan pertama adalah sah dan prima facie, dan ianya tidak boleh disangkal. Oleh itu defendan pertama berhak di sisi undang-undang untuk bergantung pada kemuktamadan daftar dokumen hak milik sepertimana yang diperuntukkan di bawah s 89 KTN (lihat perenggan 47).

(5) Pengataan-pengataan fraud yang dilemparkan kepada defendan pertama dan defendan kedua gagal dibuktikan tanpa keraguan munasabah bilamana saksi plaintif sendiri iaitu SP5 yang merupakan defendan ketiga di dalam kes ini mengesahkan beliau tidak pernah bersubahat dengan defendan pertama untuk menipu si mati.

Keterangan SP5 secara jelasnya menggugurkan keseluruhan dakwaan dan tuntutan plaintif terhadap defendan pertama dan defendan kedua (lihat perenggan 55).

[English summary

Arumugam a/l Kulandaivelu ('deceased'), the registered proprietor of the land held under HS(M) 834 Lot PT 7990, Mukim Bukit Raja ('the land') represented by his wife, Veeraie a/p Perumal ('SP4') in the suit against the defendant. However, no document of land title had been issued when the land was approved for the deceased and was to be given to the deceased when it is ready. The search at the land office showed that the deceased had transferred the land to the first defendant on 27 August 1991. However, the second defendant had purchased the land via a sale and purchase agreement dated 11 May 1992 from the first defendant. The power of attorney purportedly signed before the advocate, Fong Soo Nam ('SD1') on 9 January 1986. The plaintiff, however, denied the transfer and alleged, inter alia, that she did not know SD1 and alleged that the signature of the deceased on the power of attorney was not his and that it was forged. The plaintiff also stated that the sale and purchase agreement between the first and second defendants was a forgery intended to prevent the plaintiff from claiming the land by stating that the second defendant as a bona fide third purchaser. Therefore, the plaintiff claimed, inter alia, a declaration that the transfer to the first defendant was void and be struck off and sought an order that the land collector cancel the first defendant's name from the land title. The issues disputed in the court, inter alia, were: (a) whether the sale and purchase agreement entered into between the deceased and the first defendant on 10 July 1985 was legal or a false and forged transaction; and (b) whether the first defendant was the registered proprietor of the land at the time the sale and purchase agreement dated 11 May 1992 was entered into.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs:

(1) No document had been adduced either by SP4, the third defendant or the son of the deceased to show that they had witnessed the deceased signing the sale and purchase agreement dated 10 July 1985. The plaintiff had also failed to adduce any expert evidence to show that the signature on the sale and purchase agreement did not belong to the deceased. In fact, the witnessing to the signature of the deceased was not done when the deceased was signing the sale and purchase agreement (see para 28).

(2) SD1, who had prepared the sale and purchase agreement ('D67') was the most appropriate person to confirm as to whether the signature on D67 belonged to the deceased. The absence of the deceased to confirm

his signature on D67 did not hinder SD1 from confirming the same as she was the maker of D67 and the witnessing of the signature was done before her (see paras 32–33).

(3) Further, SD1's evidence as an independent witness should not be set aside. SD1 did not have any interest in the sale and purchase transaction between the deceased and the first defendant. The admission and the confirmation of the signature by SD1 showed that the plaintiff had failed to discharge and transfer the burden of proof to the defendant. SD1's evidence was more convincing as compared to the evidence of the family members of the deceased who had interest on the deceased as well as the land (see paras 36 & 38).

(4) The title and the interest to the land were only defeasible to a certain extent under the National Land Code ('NLC'). The court was satisfied that the land title on the name of the defendant was lawful and prima facie and it was indefeasible. Thus the first defendant was entitled under the law to rely on the conclusiveness of the register of land title as provided under s 89 of the NLC (see para 47).

(5) The statements of fraud against the first and second defendant failed to be proved beyond reasonable doubt when the plaintiff's own witness ie SP5 who was the third defendant in this case had confirmed that he had never conspired with the first defendant to cheat the deceased. SP5's testimony clearly dismissed, as a whole, the plaintiff's allegation and claim against the first and second defendants (see para 55).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pindah milik secara am, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4765–4844.

Kes-kes yang dirujuk

Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng [2001] 1 MLJ 241; [2001] 2 CLJ 133, MP (dirujuk)

Ang Hiok Seng @ Ang Yeok Seng v Yim Yut Kiu (personal representative of the estate of Chan Weng Sun, deceased) [1997] 2 MLJ 45, MP (dirujuk)

Lian Keow Sdn Bhd (in liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors [1988] 2 MLJ 449, MA (dirujuk)

Ong Ban Chai & Ors v Seah Siang Mong [1998] 3 MLJ 346; [1998] 3 CLJ 637, MR (dirujuk)

Pekan Nenas Industries Sdn Bhd v Chang Ching Chuen & Ors [1998] 1 MLJ 465; [1998] 1 CLJ 792, MP (dirujuk)

Yong Tim v Hoo Kok Chong & Anor [2005] 3 CLJ 229, MP (dirujuk)

Zainal Abidin bin Mohamed v Roslan bin Abdul Aziz & Anor [2003] MLJU 367; [2003] 7 CLJ 132, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 73, 73(1), (2)
Akta Kontrak 1950 s 17
Kanun Tanah Negara ss 89, 340, 340(2), 340(3), Borang 11B, 14A

Ng Choong Meng (Ng Choong Meng & Co) bagi pihak plaintif.
M Menon (Jaffar & Menon) bagi pihak defendan pertama dan kedua.

Mariana Yahya PK:

KES PLAINTIF

[1] Arumugam a/l Kulandaivelu, si mati ('si mati') telah diwakili oleh isterinya Veeraie a/p Perumal di dalam tindakan guaman terhadap defendan. Arumugam a/l Kulandaivelu, si mati dikatakan pada setiap masa adalah pemilik berdaftar tanah HS(M) 834 Lot PT 7990 Mukim Bukit Raja ('tanah tersebut'). Tarikh mulanya hak milik tanah diberikan kepada si mati adalah pada 28 Mei 1985 (ms 51 ikatan C).

[2] Defendan pertama juga dikatakan pemilik berdaftar kepada tanah HS(M) 834 Lot Pt 7990 Mukim Bukit Raja yang telah dipindah milik oleh si mati kepada defendan pertama pada 27 Ogos 1991 (P12 ms 50–52 ikatan C).

[3] Defendan kedua pula adalah pembeli kepada hartanah HS(M) 834 Lot PT 7990 Mukim Bukit Raja melalui perjanjian jual beli bertarikh 11 Mei 1992 (D68 ms 53–60 ikatan C di antara defendan pertama dan defendan kedua).

[4] Defendan ketiga (SP5) pula adalah abang kepada plaintif dan merupakan abang ipar kepada si mati.

[5] Pada bulan April 1978, Kerajaan Negeri Selangor telah meluluskan tanah kepada si mati iaitu satu lot tanah perumahan di Hutan Simpang Bukit Cerakah seluas 1/2 ekar yang dipegang di bawah HS(M) 834 Lot PT 7990 Mukim Bukit Raja. Pada ketika itu tiada dokumen hak milik tanah dikeluarkan lagi oleh pejabat tanah dan dokumen hak milik akan dihantar kepada si mati apabila ianya siap kelak.

[6] Pada sekitar bulan April tahun 1992, semasa si mati dan isterinya meratakan tanah untuk membina rumah kediaman di atasnya, datang seorang lelaki Cina yang memperkenalkan dirinya sebagai Chai bersama seorang lagi lelaki Cina memberitahu plaintif bahawa tanah yang diratakan oleh plaintif telah dibeli oleh beliau dan meminta plaintif memberhentikan

operasi ke atas tanah tersebut. Plaintif menyatakan beliau adalah pemilik berdaftar tanah tersebut dan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada sesiapa.

[7] Si mati dikatakan telah pergi ke pejabat tanah lebih kurang pada 26 April 1992 dan telah bertanyakan dokumen hak milik dan diberitahu oleh pejabat tanah bahawa dokumen hak milik tersebut mungkin telah musnah di dalam kebakaran bangunan pejabat tanah. Dalam bulan April 1992 juga lelaki Cina kedua yang menemani Chai pada kali pertamanya telah datang dan memberitahu plaintif bahawa beliau telah membeli tanah tersebut daripada defendan pertama dan meminta plaintif mengosongkan tanah tersebut.

[8] Plaintif sebaliknya pada bulan Mei 1992 telah membina sebuah rumah di atas tanah tersebut dengan kos RM58,500. Plaintif kemudiannya dikatakan telah pergi ke pejabat peguam iaitu SP8 dan meminta satu carian dibuat di Pejabat Tanah Petaling berkenaan tanah tersebut dan mendapati:

(a) Si mati telah memasuki perjanjian jual beli dengan defendan pertama pada 10 Julai 1985 dengan harga jualan tanah berjumlah RM30,000;

(b) Defendan pertama telah membayar RM25,000 kepada si mati sebagai deposit pembelian tanah dan diakui terima oleh si mati;

(c) Baki RM5,000 telah disimpan oleh Tetuan SM Fong sebagai pemegang taruhan (stake holder) dan jumlah tersebut akan diberikan kepada si mati apabila surat kuasa wakil tidak boleh batal dan perisytiharan amanah disempurnakan;

(d) Tanah telah dipindah milik oleh si mati kepada defendan pertama dan telah menandatangani borang pindah milik sebagai wakil si mati;

(e) Surat kuasa wakil dikatakan telah ditandatangani di hadapan peguambela Fong Soo Nam pada 9 Januari 1986; dan

(f) Defendan pertama telah memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan kedua (sebagai pembeli) dan defendan kedua telah memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut.

[9] Plaintif telah menafikan kesemua perkara (a) hingga (f) yang dinyatakan di perenggan [8] di atas dan menyatakan tidak pernah kenal peguam Fong Soo Nam dan mendakwa bahawa tandatangan si mati pada surat kuasa wakil bukanlah tandatangan si mati dan ianya adalah palsu. Plaintif juga mengatakan defendan pertama dan defendan ketiga mempunyai perhubungan kewangan sebelum perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985. Defendan pertama melalui ejen atau wakilnya dikatakan telah mengutip wang secara ansuran daripada defendan ketiga. Plaintif mengatakan adanya

penipuan dilakukan oleh defendan pertama dan defendan ketiga dan menyatakan butir-butir penipuan/fraud yang dilakukan iaitu:

(a) defendan ketiga telah bersubahat dengan defendan pertama supaya pindah milik tanah dibuat kepada nama defendan pertama kerana satu pinjaman yang diambil oleh defendan ketiga daripada defendan pertama; dan

(b) perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985 adalah perjanjian di antara defendan pertama dengan seorang yang tidak dikenali dan ianya bukan dengan si mati.

[10] Plaintif juga mengatakan perjanjian jual beli di antara defendan pertama dan defendan kedua adalah satu penipuan dengan tujuan untuk menghalang plaintif daripada menuntut tanah dengan menyatakan defendan kedua sebagai pembeli ketiga yang tidak bersalah. Plaintif telah menyatakan butir-butir fraud ke atas defendan pertama dan defendan kedua iaitu:

(a) defendan kedua mengetahui dan sedar apabila defendan pertama telah diberitahu oleh plaintif yang plaintif tidak pernah menjual tanah tersebut kepada defendan pertama;

(b) meskipun telah diberitahu di hadapan defendan kedua, defendan kedua masih memasuki perjanjian jual beli dengan defendan pertama bagi membolehkan dirinya dianggap sebagai pembeli yang tidak bersalah atas suatu balasan.

[11] Plaintif menegaskan perkara-perkara seperti berikut:

(a) Tidak pernah memasuki perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985 dengan defendan pertama;

(b) Tandatangan di dalam perjanjian tersebut bukanlah tandatangan plaintif dan ia adalah satu palsuan;

(c) Tidak pernah menerima sebarang wang bayaran sama ada RM20,000 ataupun RM30,000 daripada defendan pertama atau dari lain termasuklah peguamcara yang dikatakan;

(d) Tidak mengenali peguam Fong Soo Nam atau pergi ke pejabat peguambela atau mana-mana pejabat peguamcara yang dikatakan.

[12] Plaintif menuntut antara lain:

(a) Satu perisytiharan bahawa perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985 yang dikatakan di antara plaintif dan defendan pertama dibatalkan dan tidak sah;

(b) Satu perisytiharan bahawa surat kuasa wakil bertarikh 9 Januari 1986 yang dikatakan ditandatangani oleh plaintif adalah dibatalkan dan tidak sah;

(c) Satu perisytiharan bahawa pindah milik bertarikh Jun 1991 adalah tidak sah dan dibatalkan;

(d) Bahawa jualan antara defendan pertama dan defendan kedua adalah tidak sah dan batal dan tidak mempunyai sebarang kesan undang-undang;

(e) Satu perintah bahawa pemungut pejabat tanah membatalkan pendaftaran nama defendan pertama daripada dokumen hak milik;

(f) Bahawa pendaftar membatalkan kaveat yang dimasukkan oleh defendan kedua;

(g) Kos; dan

(h) Lain-lain relief yang mahkamah fikir berpatutan.

PEMBELAAN DEFENDAN PERTAMA DAN KEDUA

[13] Defendan di dalam pernyataan pindaan pembelaan dan tuntutan balasnya menegaskan bahawa plaintif telah menjual tanah tersebut kepada defendan pertama dan telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar. Melalui perjanjian bertarikh 10 Julai 1985, plaintif telah bersetuju menjual tanah tersebut kepada defendan pertama pada harga RM30,000. Defendan pertama juga telah membayar deposit sejumlah RM25,000 kepada plaintif dan plaintif telah akuterima jumlah wang bayaran tersebut. Bagi faedah defendan pertama, plaintif pada 9 Januari 1986 telah menandatangani surat kuasa wakil tak boleh batal (irrevocable power of attorney) dan perisytiharan amanah (declaration of trust) memberi kuasa kepada defendan pertama untuk menjual tanah tersebut dan melaksanakan segala pindah milik dan suratcara yang diperlukan. Defendan pertama telah membayar baki harga belian tanah tersebut iaitu RM5,000 dan diserahkan kepada peguamcara kedua-dua pihak iaitu Tetuan SN Fong. Dokumen hak milik dan surat kuasa wakil telah diserahkan kepada defendan pertama. Pada 27 Ogos 1991 defendan pertama telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut.

[14] Pada 11 Mei 1992 defendan pertama telah memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan kedua di mana defendan pertama bersetuju menjual tanah tersebut kepada defendan kedua pada harga RM65,000. Sejumlah RM6,500 deposit telah dibayar oleh defendan kedua kepada defendan pertama. Defendan kedua bersedia membayar baki harga belian tanah iaitu RM58,500 pada penyelesaian jualan tanah tersebut. Pada 26 Januari 1992, borang pindah milik serta dokumen hak milik tanah telah

diserahkan kepada Pejabat Tanah Daerah Petaling untuk mendaftarkan defendan kedua sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Pendaftaran tanah atas nama defendan kedua gagal dilaksanakan kerana kemasukan kaveat persendirian oleh plaintif atas tanah tersebut.

[15] Defendan pertama dan kedua menegaskan plaintif bukanlah pemilik berdaftar tanah tersebut dan tidak mempunyai sebarang hak dan kepentingan atas tanah tersebut. Plaintif kini telah membina sebuah rumah batu di atas tanah tersebut dan pendudukan plaintif atas tanah tersebut merupakan suatu pencerobohan dan defendan pertama dan defendan kedua telah mengalami kerugian dan kerosakan.

[16] Plaintif dikatakan telah mengambil milik dokumen hak milik tanah dari Pejabat Tanah Daerah Petaling pada 31 Mei 1985 dan telah menandatangani buku rekod sebagai akuan penerimaan (lihat P18 ms 67 ikatan dokumen C). Plaintif juga telah mendepositkan dokumen hak milik tanah tersebut kepada Tetuan SN Fong untuk menyelesaikan jualan tanah berkenaan kepada defendan pertama. Kecuali pada 17 Mei 1992 apabila defendan pertama mengunjungi tanah tersebut dan mendapati beberapa orang sedang meratakan tanah di situ. Mengetahui akan kerja-kerja merata tanah adalah atas arahan plaintif, defendan pertama telah memaklumkan bahawa beliau adalah pemilik berdaftar tanah tersebut dan meminta kerja-kerja diberhentikan. Defendan pertama kemudiannya telah membuat laporan polis di Balai Polis Kampung Baru Subang dengan tujuan untuk menghalang plaintif daripada menjalankan kerja-kerja di atas tanah tersebut. Defendan pertama dan kedua menafikan perkara-perkara yang didakwa oleh plaintif seperti di perenggan [11](a)–(d) di atas dan menegaskan pembuktian daripada plaintif adalah perlu. Defendan pertama dan kedua juga menafikan butir-butir fraud yang disebut oleh plaintif dan ianya hendaklah dibuktikan.

[17] Pendudukan plaintif di atas tanah defendan pertama secara salah telah menyebabkan defendan pertama dihalang daripada mengguna dan menikmati tanah tersebut dan telah mengalami kerugian akibat daripada pencerobohan plaintif itu. Defendan pertama juga telah dihalang daripada menyelesaikan jualan tanah tersebut dengan defendan kedua dan mengalami kehilangan tawaran. Atas sebab-sebab di atas defendan pertama menuntut daripada plaintif:

(a) relief spesifik terhadap perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan pertama;

(b) gantirugi bagi pelanggaran perjanjian sebagai ganti atau tambahan kepada relief spesifik;

(c) kehilangan tawaran dengan defendan kedua;

(d) Secara alternatif;

(i) pembatalan perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan pertama;

(ii) pengembalian harga belian tanah RM30,000 kepada defendan pertama;

(iii) faedah 8% setahun atas jumlah RM30,000 bagi tempoh yang sesuai oleh mahkamah;

(iv) kos; dan

(v) lain-lain relief yang mahkamah fikir berpatutan.

[18] Si mati telah meninggal dunia pada 1 Julai 1999 dan melalui perintah mahkamah bertarikh 5 Mac 2002 si mati telah digantikan oleh Veeraie a/p Perumal iaitu isteri si mati untuk meneruskan dengan prosiding ini bagi menggantikan si mati sebagai plaintif.

[19] Plaintif telah mengemukakan lapan orang saksi.

[20] Defendan telah mengemukakan enam orang saksi.

[21] Dokumen-dokumen yang dirujuk bagi perbicaraan iaitu:

(a) Pindaan kepada pindaan pernyataan tuntutan

(b) Ikatan dokumen yang dipersetujui; (tertakluk kepada pemeriksaan balas)

(c) Ikatan dokumen yang tidak dipersetujui

(d) Ikatan dokumen tambahan yang tidak dipersetujui

(e) Pernyataan fakta-fakta yang dipersetujui

(f) Ikatan dokumen tambahan plaintif

(g) Plaintif isu-isu yang perlu dibicarakan

(h) Isu-isu perlu dibicarakan

Kandungan 16 — Pindaan pembelaan dan tuntutan balas.

DAPATAN MAHKAMAH

Sama ada perjanjian jual beli yang dimasuki di antara Arumugam a/l Kulandaivelu, si mati dengan defendan pertama pada 10 Julai 1985 adalah sah atau suatu transaksi yang tidak benar dan palsu

[22] Plaintif berhujah bahawa tanah tersebut telah dipindah milik nama

Chai Kon Chon dengan cara penipuan dan pemalsuan dan penjualan kepada defendan kedua adalah untuk memecat hak milik dan kepentingan plaintif sebagai tuanpunya milik berdaftar tanah tersebut. Plaintif mendakwa terdapatnya konspirasi antara defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga untuk menipu plaintif. Butir-butir penipuan/fraud oleh defendan pertama dan kedua di ms 13 pindaan kepada pindaan pernyataan tuntutan kandungan 6 menyatakan:

(a) Defendan kedua mengetahui dan sedar apabila defendan pertama telah diberitahu oleh plaintif yang plaintif tidak pernah menjual tanah tersebut kepada defendan pertama; dan

(b) Meskipun telah diberitahu di hadapan defendan kedua, defendan kedua masih memasuki perjanjian jual beli dengan defendan pertama bagi membolehkan dirinya dianggap sebagai pembeli yang tidak bersalah atas suatu balasan.

[23] Butir-butir penipuan/fraud oleh defendan pertama dan ketiga pula dinyatakan di ms 12 pindaan kepada pindaan pernyatan tuntutan kandungan 6 yang menyatakan:

(a) Defendan ketiga telah bersubahat dengan defendan pertama supaya pindah milik tanah dibuat kepada nama defendan pertama kerana satu pinjaman yang diambil oleh defendan ketiga daripada defendan pertama; dan

(b) Perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985 adalah perjanjian di antara defendan pertama dengan seorang yang tidak dikenali.

[24] Saya merujuk kepada s 17 Akta Kontrak 1950 yang menjelaskan fraud sebagai:

> 'Fraud' includes any of the following acts committed by a party to a contract, or with his connivance, or by his agents, or to induce him to enter into a contract:
>
> (a) the suggestion, as to a fact, of what which is not true by one who does not believe it to be true;
>
> (b) the active concealment of a fact by one having knowledge or belief of the fact;
>
> (c) a promise made without any intention of performing it;
>
> (d) any other act fitted to deceive; and
>
> (e) any such act or commission as the law specially declares to be fraudulent.

[25] Mahkamah Agung di dalam kes *Lian Keow Sdn Bhd (in liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors* [1988] 2 MLJ 449 telah mentafsir maksud 'fraud' di dalam Kanun Tanah Negara iaitu:

A Fraud under the Code means actual and not constructive or equitable fraud. Actual fraud must be proved in order to deprive a purchaser for value of the absolute title conferred by the Code. Actual fraud means dishonesty of some sort proved against the person whose registered title is impeached, or his agents. Bona fide mistake or negligence is not fraud and each case must depend on its own particular circumstances.
B

[26] Manakala di dalam kes *Ang Hiok Seng @ Ang Yeok Seng v Yim Yut Kiu (personal representative of the estate of Chan Weng Sun, deceased)* [1997] 2 MLJ 45 (MP) di ms 59, Mohd Azmi HMP menyatakan:
C

… It is now well established that an allegation of criminal fraud in civil or criminal proceedings cannot merely be based on suspicion or speculation.

D **[27]** Dokumen-dokumen yang dirujuk bagi isu fraud yang dinyatakan adalah seperti berikut:

(a) Perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan pertama (D67);

(b) Surat kuasa wakil (P19);

E (c) Perisytiharan amanah (D34);

(d) Borang 14A antara defendan pertama dan plaintif (D79);

(e) Borang 11B dari plaintif kepada defendan pertama (P12); dan

F (f) Borang 14A dari plaintif kepada defendan pertama (P20).

[28] Plaintif melalui keterangan defendan ketiga (SP5 — Arumugam a/l Perumal adik kepada SP4), SP4 (Veeraie a/p Perumal — isteri si mati) dan SP7 (Rajendran a/l Arumugam — anak si mati) menyatakan si mati tidak
G pernah menjual tanah kepada defendan pertama dan tandatangan yang ada pada perjanjian jual beli, surat kuasa wakil (PA) dan perisytiharan amanah bukanlah tandatangan si mati. Sebagai menyokong tuntutan plaintif ini dokumen seperti (ms 3-E P2 LHDN), (ms 67-C P18), (ms 9-E P21), (ms 21 & 26-B P5A-F) telah dirujuk bagi menunjukkan kesemua tandatangan yang
H tertera di atas dokumen-dokumen tersebut adalah tandatangan si mati dan tidak seperti mana yang terdapat pada D67 (ms 35–39-C), P19 (ms 40–43-C) dan D34 (ms 44–45-C). Namun demikian tiada satu pun dokumen berjaya dikemukakan oleh mana-mana di antara SP4, SP5 dan SP7 menunjukkan mereka telah menyaksikan si mati menandatangani perjanjian
I jual beli bertarikh 10 Julai 1985. Plaintif juga gagal mengemukakan sebarang keterangan pakar bagi menunjukkan tandatangan di dalam perjanjian jual beli pada 10 Julai 1985 adalah bukan milik si mati. Ini disahkan dengan keterangan SP8. Saksi-saksi plaintif cuba menunjukkan beberapa bentuk tandatangan si mati bagi menunjukkan tandatangan di dalam perjanjian jual

beli pada 10 Julai 1985 bukanlah milik si mati. Penyaksian tandatangan si mati oleh SP8 pula hanya berlaku selepas 17 Jun 1992 dan sudah pastinya tidak menyaksikan si mati menandatangani perjanjian jual beli tersebut. Peguam plaintif berhujah bahawa mahkamah boleh mengguna pakai s 73 Akta Keterangan 1950 untuk membuat perbandingan tandatangan di dokumen-dokumen yang dikemukakan dengan dokumen yang hendak dibuktikan bagi memastikan tandatangan yang mana satukah lebih diterima. Dokumen-dokumen yang saya maksudkan ialah P2, P18, P21, P5(A-F) dengan P19, D34 dan D67.

[29] Saya tidak menolak akan kuasa mahkamah di bawah s 73(1) Akta Keterangan yang membolehkan mahkamah membuat perbandingan akan tandatangan, tulisan atau meteri dengan perkara-perkara lain yang hendak dibuktikan. Namun begitu saya berpendapat mahkamah hendaklah juga berhati-hati di dalam melaksanakan pemakaian seksyen ini dan berpendapat s 73(1) tersebut hendaklah dibaca bersama dengan s 73(2) bagi memuaskan mahkamah bahawa perbandingan-perbandingan yang hendak dibuat adalah dengan mengarah pembuat kepada tulisan tersebut hadir ke mahkamah dan menulis perkataan atau angka bagi memastikan bahawa orang itulah yang membuat tandatangan, tulisan atau meteri yang hendak dibuktikan.

[30] Seksyen 73(1) dan (2) Akta Keterangan dirujuk:

Comparison of signature, writing or seal with others admitted or proved

73(1) In order to ascertain whether a signature, writing or seal is that of the person by whom it purports to have been written or made, any signature, writing or seal, admitted or proved to the satisfaction of the court to have been written or made by that person, *may be compared* by a witness *or by the court* with the one which is to be proved, although the signature, writing or seal has not been produced or proved for any purpose.

(2) The court may direct any person present in court to write any words or figures for the purpose of enabling the court to compare the words or figures so written with any words or figures alleged to have been written by that person.

[31] Di dalam kes ini saya dapati beberapa bentuk tandatangan si mati telah dikemukakan. Saya mendapati tidak ada di antara mana-mana saksi plaintif mengesahkan bahawa tandatangan si mati yang tertera di dalam P2, P18, P21 ataupun P5(A-F) merupakan tandatangan asal si mati yang tidak pernah diubah.

[32] Perkara pokok yang menjadi pertikaian di dalam kes ini ialah tandatangan di dalam perjanjian jual beli (D67). Tiada sesiapa dari saksi-saksi plaintif menyaksikan si mati menandatanganinya melainkan SD1. Maka itu

saya berpendapat orang yang paling layak untuk mengesahkan bahawa tandatangan di D67 adalah milik si mati atau tidak adalah oleh SD1. Pembuktian kesahihan tandatangan masih perlu apatah lagi jika tandatangan tersebut menjadi isu. Saya masih berpendapat adalah tidak selamat bagi mahkamah ini hanya membuat perbandingan secara kasar akan tandatangan di dalam dokumen-dokumen yang dirujuk melainkan orang yang membuat tulisan atau tandatangan tersebut hadir di mahkamah dan menurunkan tulisan atau tandatangannya semula untuk dibuat perbandingan bahawa dialah orang yang menulis atau membuat tandatangan atau meteri yang dirujuk.

[33] Ketiadaan si mati dalam mengesahkan akan tandantangan beliau di D67 tidak menghalang SD1 daripada membuat pengesahan yang serupa kerana beliau adalah pembuat kepada D67 dan penyaksian tandatangan telah dibuat di hadapan beliau.

[34] Saya merujuk kepada keterangan SD1 (Foong Soo Nam) iaitu peguam yang menyediakan perjanjian jual beli (D67) di ms 35–39 ikatan C bertarikh 10 Julai 1985. SD1 mengesahkan beliau menyaksikan tandatangan yang dibuat oleh si mati pada ms 38 ikatan C (D67) dan tandatangan pembeli di ms 39 ikatan C. SD1 juga mengesahkan menyaksikan tandatangan yang dibuat oleh si mati pada ms 42 ikatan C (P19) dan di ms 45 ikatan C (D34). SD1 menyatakan bahawa dokumen yang disediakan oleh SD1 adalah mengenai Arumugam a/l Kulandaivelu, si mati yang menjual tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 kepada defendan pertama. SD1 telah menjadi peguambela dan peguamcara sejak tahun 1976 dan 75% daripada perkhidmatan firma guaman beliau adalah mengenai perkara hal ehwal tanah (conveyancing). SD1 dengan pasti menjawab akan kepastian beliau menyaksikan kesemua transaksi dokumen adalah dibuat oleh Arumugam a/l Kulandaivelu, si mati pada hari yang sama.

[35] SD1 telah disoalbalas dengan keras sekali mengenai cara beliau mengurus dan menyediakan D67, P19 dan D34 dan SD1 tanpa digugat akan keterangannya menjelaskan apa yang sebenarnya berlaku. Saya bersetuju dengan hujahan peguambela defendan bahawa berapakah jumlah helaian sesuatu perjanjian jual beli perlu dibuat bukanlah isu tetapi adalah penyaksian akan tandatangan si mati yang dibuat di hadapan SD1. Inilah isu yang dipertikaikan oleh plaintif sama ada dokumen yang dikemukakan telah ditandatangani oleh si mati atau oleh orang lain. Nyata SD1 mengesahkan tiada orang lain menandatangani semua dokumen tersebut melainkan si mati. Untuk memastikan lagi akan si mati yang menandatangani semua dokumen di hadapan SD1 apabila SD1 sendiri menyemak akan kad pengenalan diri dan orang yang hendak menandatangani dokumen yang disediakan oleh SD1. Atas sebab itu SD1 pasti bahawa orang yang hadir di pejabat SD1 dan

menandatangani kesemua dokumen yang disediakan oleh SD1 adalah si mati. Oleh yang demikian untuk plaintif menyatakan bahawa perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985 adalah satu perjanjian yang dimasuki oleh defendan pertama dengan seorang yang tidak dikenali adalah tidak berasas sama sekali (rujuk perenggan 13(ii) Pindaan kepada pernyataan tuntutan terpinda ikatan A).

[36] SD1 juga telah ditunjukkan dengan P5A-F khususnya di ms 21 dan 26 ikatan B. SD1 telah ditanya sama ada beliau mengenali tandatangan si mati dan SD1 menjawab beliau tidak tahu kerana dokumen tersebut tidak dibuat oleh beliau ataupun ditandatangani di hadapan beliau. Saya bersetuju dengan hujahan peguambela defendan bahawa P5 telah ditandatangani pada 18 Jun 1992 manakala P19 ditandatangani pada 10 Julai 1985. P5 pula disediakan oleh firma guaman SP8 (Kaher Atma Singh peguam yang menyediakan P5(A-F) Borang 19B). Pertikaian adalah akan ketulenan tandatangan si mati dan beban untuk membuktikan sama ada tandatangan tersebut adalah benar atau dipalsukan terletak pada plaintif dan plaintif gagal membuktikan kebenaran tandatangan beliau sama ada melalui keterangan saksi-saksinya atau keterangan pakar. Apa yang ada di hadapan saya hanyalah beberapa bentuk tandatangan si mati yang tidak dapat dipastikan melainkan dengan keterangan SD1. Keterangan SD1 sebagai saksi bebas tidak wajar diketepikan. SD1 tiada sebarang kepentingan di dalam transaksi jual beli tanah di antara si mati dan defendan pertama. Pengakuan dan pengesahan tandatangan oleh SD1 menunjukkan plaintif gagal melepas dan mengalihkan beban pembuktian kepada defendan.

[37] Plaintif cuba mengemukakan keterangan SP8 bahawa beliau adalah peguambela yang menyaksikan tandatangan si mati seperti di dokumen P5(A-F) ms 21–26 ikatan B. P5 ini adalah Borang 19B iaitu permohonan untuk memasukkan kaveat persendirian dan juga pengesahan afidavit di hadapan pesuruhjaya sumpah. Semua penyaksian tandatangan dibuat selepas 17 Jun 1992. Apabila ditunjukkan perjanjian jual beli (D67), surat kuasa wakil (P19) dan perisytiharan amanah (D34) kepada SP8, SP8 mengesahkan beliau tidak dapat pastikan tentang tandatangan si mati kerana SP8 tidak menyaksikan tandatangan-tandatangan tersebut semasa ianya dibuat.

[38] Penyaksian tandatangan kesemua dokumen-dokumen di D67, P19 dan D34 disaksikan oleh SD1 seperti mana yang dilakukan oleh SP8. Maka itu tiada sebab juga mahkamah tidak mempercayai keterangan SD1. Malah saya berpendapat keterangan SD1 adalah lebih meyakinkan berbanding keterangan ahli keluarga si mati yang mempunyai kepentingan ke atas si mati dan juga terhadap tanah tersebut. Saya juga tidak nampak manafaat yang SD1 perolehi sekiranya beliau berbohong. Saya rujuk keterangan pemeriksaan utama dan pemeriksaan balas SD1 yang berkaitan:

(Pemeriksaan utama)

(Q.16) Q: Are you certain that these documents from pages 35–45 was executed by the said Arumugam s/o Kulandaivelu in your presence?

A: Absolutely I am very sure.

(Pemeriksaan balas)

(Q.34) Q: At the time S & P was signed, you checked the IC. Do you have a copy of the IC

A: Yes I have. (D74)

(Q.38) Q: Put to you that infact the deceased was never at any time at your office at all. He did not sign all documents.

A: I totally disagree.

(Q.43) Q: Can we say that it is not the same person.

A: As far as documents attested before me that person is Arumugam a/l Kulandaivelu.

(Q.51) Q: Put to you that the 1st Defendant and other Indian man assuming to be Arumugam a/l Kulandaivelu

A: I don't assume because I checked the IC and looked at the man.

Adakah defendan pertama telah membayar RM25,000 sebagai deposit dan juga membayar baki harga belian tanah iaitu RM5,000 kepada si mati

[39] Fasal 1 perjanjian (D67) menyatakan sebagai balasan, pembeli (defendan pertama) membayar RM25,000 kepada penjual (plaintif, si mati) sebagai deposit dan baki harga jualan RM5,000 didepositkan kepada Tetuan Syarikat SN Fong sebagai 'stakeholder' dan dibayar kepada pembeli apabila surat kuasa wakil tidak boleh batal (irrevocable power of attorney) dan perisytiharan amanah (declaration of trust) disempurnakan. SD1 di dalam keterangannya mengesahkan bahawa beliau telah mendapat pengesahan daripada penjual sama ada penjual ada menerima wang RM25,000 dan penjual mengesahkan beliau telah menerima wang RM25,000 tersebut sebelum perjanjian ditandatangani lagi. Rujuk keterangan SD1 pada soalan No 107 pemeriksaan balas dan soalan No 9 pemeriksaan semula iaitu:

(Pemeriksaan balas)

(Q.107) Q: Don't you think as lawyer for the 1st Defendant,did you not enquire from the 1st Defendant about the money?

A: Before signing the S & P, 1st Defendant told me that he has paid RM25,000 to the vendor and the vendor confirmed that he has received the RM25,000.

(Pemeriksaan Semula)

(Q.9) Q: Refer to clause 1 page 36 Bundle C. Did the vendor confirm expressly receipt of payment?

A: Yes, vendor confirmed that he has received the RM25,000. A

[40] SD1 juga mengesahkan pembeli telah membayar baki bayaran sejumlah RM5,000 dengan cek OUB No 935786 dan hanya akan dibayar kepada penjual apabila 'Power of Attorney' dan 'Declaration of Trust' disempurnakan oleh penjual. SD1 telah menyimpan baki bayaran RM5,000 sebagai 'stakeholder' hingga ke hari ini dan gagal diserahkan kepada penjual kerana gagal menghubungi penjual. Bukti pembayaran RM5,000 adalah seperti di resit D78 bertarikh 9 Oktober 1985. B

[41] Surat kuasa wakil (PA-P19) telah didaftarkan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dengan nombor pendaftaran 2182/86. Dengan surat kuasa wakil yang disediakan, defendan pertama adalah diberi kuasa dan hak ke atas tanah tersebut untuk melaksana atau menandatangani apa-apa dokumen berkaitan dengan tanah tersebut. Maka itu P20 iaitu Borang 14A pindah milik telah disediakan oleh SD6 (Tan Ah Lak) dan SD6 mengesahkan akan penyaksian tandatangan defendan pertama bagi pihak penjual iaitu si mati dan sebagai pembeli. SD6 gagal mendaftar pindah milik kerana terdapatnya kaveat. SD6 pada kebanyakan masa tidak berapa ingat akan setiap transaksi yang dikendalikan oleh beliau kerana tempoh kejadian yang berlaku sudah terlalu lama iaitu 18 tahun yang lalu dan beliau tiada lagi mempunyai fail berkaitan kerana telah diambil oleh defendan daripada simpanan beliau untuk diuruskan oleh peguamcara yang lain. Apa yang SD6 tahu iaitu dengan melihat borang pindah milik di ms 46–48 (P20) ikatan C, SD6 mengesahkan ianya dibuat oleh SD6. SD6 mengesahkan beliau tidak memerlukan perjanjian jual beli untuk menyediakan P20 tetapi cukup dengan surat kuasa wakil yang ditunjukkan. SD6 juga telah menyemak dengan peguam yang menyediakan surat kuasa wakil dan juga dengan Mahkamah Tinggi akan keesahan surat kuasa wakil yang dirujuk. SD6 mengesahkan beliau tiada kaitan dengan urusan jual beli tanah di antara si mati dan defendan pertama. Keterangan SD6 sebagai saksi bebas di dalam kes ini juga tidak wajar diketepikan. SD6 juga mengesahkan tiada sebarang tindakan undang-undang diambil ke atas beliau bagi sebarang tuntutan berkaitan dengan P20 dan D68 yang disediakan oleh SD6. Oleh itu dakwaan plaintif bahawa SD6 telah bersama-sama bersubahat memalsukan atau menipu dalam pendaftaran Borang 14A pada 25 Jun 1991 adalah tidak berasas. Ianya hendaklah dibuktikan dan tidak sekadar syak atau membuat suatu spekulasi. C D E F G H

Adakah defendan pertama merupakan pemilik berdaftar tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 pada masa perjanjian jual beli bertarikh 11 Mei 1992 (D68 ms 53–56 ikatan C) dimasuki di antara defendan pertama dan defendan kedua I

[42] Saya rujuk kepada P12 (ms 50–52 ikatan C) suratan hak milik

sementara yang dikeluarkan atas HS(M) 834 PT Lot 7990. Suratan hak milik sementara ini dikeluarkan oleh Pejabat Pentadbir Daerah Petaling pada 31 Mei 1985. Perjanjian jual beli (D67) ditandatangani oleh si mati dan defendan pertama pada 10 Julai 1985. Manakala P20 Borang 14A dikemukakan untuk pendaftaran pindah milik pada 25 Jun 1991. Pindah milik didaftarkan daripada nama Arumugam a/l Kulandaivelu kepada Chan Kon Chon pada 27 Ogos 1991 seperti di ms 52 ikatan C. P12 ini adalah bukti mutlak menunjukkan Chan Kon Chon adalah pemilik sah berdaftar kepada hartanah HS(M) 834 PT Lot 7990 pada 27 Ogos 1991. Oleh yang demikian tiada apa yang boleh menafikan hak defendan pertama sebagai pemilik berdaftar tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 untuk menjualnya kepada sesiapa. Dalam hal sedemikian menurut D68 defendan pertama sebagai pemilik berdaftar HS(M) 834 PT Lot 7990 telah menjual tanah tersebut kepada defendan kedua (SD5) melalui perjanjian jual beli bertarikh 11 Mei 1992. SD4 (Harun B Saleh) pada bulan Mei 1985 adalah pegawai yang bertugas di Pejabat Daerah Petaling dan tidak menafikan bahawa tandatangan di ms 52 ikatan C adalah menyerupai tandatangan beliau. Berdasar pada P19, surat kuasa wakil telah direkodkan di pejabat tanah. SD4 mengesahkan bahawa berdasar pada pengamatan beliau pada ketika itu, P20 iaitu Borang 14A layak untuk didaftarkan. SD4 mengesahkan pindah milik di dalam P12 (ms 52 ikatan C) adalah sah. SD4 juga mengesahkan bahawa format surat kuasa wakil di ms 40–43 ikatan C (P19) adalah format seragam yang digunapakai oleh semua peguam-peguam pada ketika itu (tahun 1986). Oleh itu untuk plaintif menyatakan jumlah helaian yang sedikit tidak menggambarkan isi kandungannya adalah tidak berasas melainkan dibuktikan sebaliknya.

[43] Plaintif juga mendakwa bahawa si mati tidak pergi ke pejabat tanah untuk mengambil suratan hak milik dan menyalahkan SP5 (Arumugam a/l Perumal) yang telah mengambil kad pengenalan si mati untuk mengutip suratan hak milik di pejabat tanah. P18 ms 67 ikatan C dirujuk. SD4 menyatakan pada kebiasaannya apabila seseorang datang untuk mengambil suratan hak milik tanah, penjaga kaunter akan melihat kad pengenalan diri orang tersebut. Maka sebab itu ada ditulis nombor kad pengenalan pembawanya. Namun demikian plaintif tetap menyatakan si mati tidak pernah hadir ke Pejabat Daerah Petaling untuk mengambil suratan hak milik tanah tersebut dan menafikan tandatangan yang tercatat di dalam P18 adalah tandatangan si mati. Keterangan SP7 pula adalah sebaliknya apabila mengesahkan sewaktu SP7, SP4 dan si mati pergi berjumpa SP5, SP5 tidak pernah pada bila-bila masa memberitahu mereka bahawa SP5 pernah pergi mengambil geran tanah di pejabat tanah. Dalam hal yang demikian dakwaan SP5 bahawa beliau pergi ke pejabat tanah untuk mengambil geran tanah seperti ditunjukkan di P18 adalah mencurigakan. SP5 juga mengaku beliau tidak mengenali SD1 sama sekali dan tidak pernah pergi ke pejabat firma guaman SD1. Ini menyokong keterangan SD1 yang juga mengesahkan beliau

tidak pernah mengenali SP5 sehingga hari perbicaraan, maka itu lelaki yang dikatakan datang bersama si mati ke pejabat SD1 adalah Sathasivam sepertimana keterangan SP7. A

[44] SP5 di dalam keterangannya juga mengesahkan beliau tidak mengenali defendan kedua (SD5), tidak pernah pergi ke pejabat SD1 dan tidak pernah bersubahat dengan SD1 untuk menipu si mati. SP5 adalah saksi utama plaintif dan pengesahan SP5 akan kenyataan di atas, menunjukkan tiada bukti SP5 telah bersubahat dengan defendan pertama untuk memindah milik tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 kepada nama defendan pertama atas sebab suatu pinjaman wang diambil oleh SP5 daripada defendan pertama sepertimana yang diplidkan di perenggan 13(i) ikatan A. Malahan tiada satu keterangan pun daripada saksi plaintif membuktikan bahawa terdapatnya perhubungan kewangan di antara defendan pertama dan SP5 yang mempunyai kaitan dengan perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985. Keterangan SP5 (defendan ketiga) ini secara terusnya telah menggagalkan tuntutan plaintif atas dakwaan fraud secara total. B C D

[45] Plaintif cuba meyakinkan mahkamah bahawa defendan pertama mempunyai hubungan kewangan dengan SP5 dengan merujuk kepada writ saman yang difailkan oleh defendan pertama terhadap SP5 di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam tindakan saman kes No C1–24–6426 of 1986. Namun begitu setelah menyemak pernyataan tuntutan yang difailkan ia jelas menunjukkan jumlah tuntutan adalah atas pinjaman persahabatan berjumlah RM32,400. Jumlah tuntutan ini tiada kaitan dengan hartanah yang menjadi pertikaian di dalam kes ini di mana jumlah yang terlibat adalah berbeza dan kewujudan perjanjian jual beli di D67, surat kuasa wakil di P19, perisytiharan amanah di D34, Borang 14A di P20 dan Borang 11B di P12 tidak memungkinkan bahawa writ saman kes No C1–24–6426 of 1986 ada kaitan dengan kes plaintif ini. E F G

[46] Plaintif juga menyatakan perjanjian jual beli (D68) di antara defendan pertama dan kedua adalah tidak sah kerana ianya dibuat dengan cara penipuan bagi menghalang hak dan kepentingan si mati ke atas tanah tersebut dengan cara memperkenalkan pembeli ketiga yang tidak bersalah. Tiada satu pun keterangan daripada saksi plaintif menunjukkan sedemikian. Malah saya berpendapat apabila SP5 mengesahkan tiada unsur penipuan dilakukan oleh defendan pertama dalam urusan pindah milik hartanah HS(M) 834 PT Lot 7990, maka keesahan D68 bukan lagi menjadi isu kerana defendan pertama sebagai pemilik berdaftar yang tidak boleh disangkal menurut s 340 Kanun Tanah Negara berhak ke atas tanah tersebut dan D79 (ms 63–66 ikatan C) Borang 14A daripada defendan pertama kepada defendan kedua adalah sah. H I

[47] Dalam hal perkara di atas saya berpendapat hak milik dan kepentingan tidak boleh sangkal ke atas tanah tersebut hanya boleh dicabar setakat ianya dibenarkan di bawah Kanun Tanah Negara. Jika pihak-pihak gagal membawa tindakan dalam pengecualian statutori tersebut (rujuk s 340(2) KTN) maka seseorang itu tidak boleh mencabar ketidakboleh sangkalan kepentingan berdaftar tersebut. Saya berpuas hati bahawa daftar milik tanah atas defendan pertama adalah sah dan prima facie tidak boleh sangkal (rujuk kes *Zainal Abidin bin Mohamed v Roslan bin Abdul Aziz & Anor* [2003] MLJU 367; [2003] 7 CLJ 132 di ms 134). Oleh itu saya berpendapat defendan pertama berhak di sisi undang-undang untuk bergantung pada kemuktamadan daftar dokumen hak milik sepertimana yang diperuntukkan di bawah s 89 Kanun Tanah Negara (rujuk kes *Ong Ban Chai & Ors v Seah Siang Mong* [1998] 3 MLJ 346 di ms 362; [1998] 3 CLJ 637, di ms 641). Bagi menjawab isu sama ada defendan pertama adalah pemilik berdaftar tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 pada masa perjanjian jual beli bertarikh 11 Mei 1992 tidaklah dapat dinafikan lagi.

Beban pembuktian atas 'fraud'

[48] Berdasar pada fakta kes yang ada di hadapan saya ini, saya berpendapat beban pembuktian bagi fraud oleh plaintif di dalam kes ini adalah atas asas tanpa keraguan munasabah. Prinsip mengenai beban pembuktian bagi kes-kes fraud di dalam prosiding sivil dinyatakan di dalam kes *Yong Tim v Hoo Kok Chong & Anor* [2005] 3 CLJ 229 (MP), di ms 230 Steve Shim HB (Sabah & Sarawak) menyampaikan penghakimannya:

Held:

(1) In finding that the plaintiffs had failed to establish fraud on the part of the defendant, the learned judge had applied the 'beyond reasonable doubt' standard of proof, following the decision of the Privy Council in *Saminathan v Pappa* [1980] 1 LNS 174 (PC). Indeed, this was the correct test and standard of proof to use. The Court of Appeal was wrong to have reversed the learned judge on this point. The standard of proof for fraud in civil proceedings is proof beyond reasonable doubt.

(2) With regard to the standard of proof to be applied in civil proceedings, a clear distinction must be drawn as between 'forgery' and 'fraud'. The general rule is that proof in civil proceedings of facts amounting to the commission of a crime (including forgery) need only be on the balance of probabilities. However, the common law of Malaysia has developed an exception to this general rule; hence, *where fraud (as opposed to forgery) is alleged in civil proceedings, it (the alleged fraud) has to be proved beyond a reasonable doubt.*

[49] Beban pembuktian bagi kes-kes pemalsuan 'forgery' pula dijelaskan di dalam kes *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng* [2001] 1 MLJ 241; [2001] 2 CLJ 133 (MP), Eusoff Chin KHN menyampaikan penghakimannya:

Held;

(1) The standard of proof for forgery in a civil case is that of a balance of probabilities.

[50] Di dalam kes ini pliding jelas menunjukkan nyataan-nyataan plaintif adalah merujuk kepada suatu perbuatan fraud oleh defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga. Maka itu beban pembuktian yang terpakai adalah tanpa keraguan munasabah.

Adakah defendan kedua (SD5) merupakan pembeli bona fide kepada HS(M) 834 PT Lot 7990

[51] SD5 (P'ng Kim Choon — defendan kedua) di dalam keterangannya mengesahkan bahawa beliau telah memasuki perjanjian jual beli dengan defendan pertama pada 11 Mei 1992 (D68). SD5 juga mengesahkan beliau telah menandatangani D68 dan segala urusan perjanjian jual beli atas hartanah tersebut dikendali sepenuhnya oleh suami beliau iaitu SD3 (Ng Chan Mau, suami kepada SD5). SD3 telah membeli tanah tersebut atas nama SD5. SD5 juga tidak mengenali defendan pertama. Harga jualan tanah tersebut adalah RM65,000 dan defendan pertama menjual tanah tersebut kepada SD5 tertakluk kepada kebenaran daripada pihak berkuasa negeri. Deposit sejumlah RM6,500 telah dibayar dan baki jumlah RM58,500 akan dibayar kepada defendan pertama selepas dua bulan menerima surat kebenaran daripada pihak berkuasa negeri. Pada 11 Mei 1992 juga defendan pertama telah menandatangani surat kuasa wakil atas nama SD5 (ms 57–60 ikatan C). SD5 bersama-sama SD3 telah pergi melihat tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 sebanyak dua kali iatu satu minggu sebelum menandatangani perjanjian jual beli dan lebih kurang seminggu selepas perjanjian jual beli ditandatangani. Keadaan tanah pada masa lawatan pertama adalah tanah kosong dipenuhi dengan semak dan tiada bangunan di atasnya. SD5 dan SD3 tidak menjumpai sesiapa melainkan pada lawatan kali kedua apabila SD3 dan SD5 mendapati seorang lelaki India sedang membersihkan kawasan tanah tersebut. Berikut daripada peristiwa tersebut, SD3 telah memaklumkan kepada defendan pertama dan satu laporan polis mengenainya telah dibuat (rujuk ms 20 ikatan B).

[52] SD3 mengesahkan pada 2 September 1992, surat kebenaran untuk menjual dan mendaftar milik tanah kepada SD5 telah diperolehi daripada Pejabat Daerah/Tanah Petaling. Permohonan Borang 14A (D79 ms 63–66

ikatan C) telah disedia dan dikemukakan oleh SD6 tetapi gagal didaftarkan kerana mendapati satu kaveat telah dimasuki oleh si mati. SD3 dan SD5 tidak pernah mengenali SP5 atau si mati sehinggalah perbicaraan kes ini. SD3 dan SD5 juga tiada pengetahuan mengenai sebarang transaksi di antara si mati dengan defendan pertama sebelum D68 ditandatangani. SD3 dan SD5 hanya mengenali defendan pertama disebabkan perjanjian jual beli tanah (D68) tersebut. SD3 telah membuat carian sebelum membeli tanah tersebut dan mendapati pemilik berdaftar tanah adalah defendan pertama dan tiada halangan lain atas tanah tersebut. Tiada sebarang catatan mengenai perihal kaveat di dalam geran hak milik perseorangan (P12). Apabila diberitahu mengenai kaveat oleh SD6, SD3 telah mengarahkan defendan pertama untuk mengeluarkan kaveat tersebut.

[53] SD3 atau SD5 tidak menamatkan D68 kerana SD3 ingin meneruskan perjanjian jual beli tersebut dan defendan pertama telah membenarkan bayaran bagi baki harga jualan dilanjutkan sehingga kes ini diselesaikan. SD3 dan SD5 tidak pada bila-bila masa mempunyai pengetahuan akan sebarang transaksi di antara si mati dan defendan pertama, maka itu pengataan plaintif bahawa defendan pertama dan defendan kedua juga bersubahat dalam menipu atau memalsu dokumen hak milik tanah si mati adalah tidak berasas dan tanpa bukti. Defendan kedua adalah pembeli bona fide ke atas tanah HS(M) 834 PT Lot 7990. Pengesahan SP5 bahawa tiada unsur penipuan oleh defendan pertama membuktikan bahawa transaksi jual beli hartanah di antara defendan pertama dan defendan kedua telah dibuat dengan niat baik dan dengan suatu balasan bernilai.

[54] Sepertimana keterangan SD3, beliau telah diberi akujanji oleh defendan pertama yang membenarkan defendan kedua membayar baki harga belian hartanah tersebut apabila selesainya kes ini. Hujahan bahawa defendan kedua hanya tergolong sebagai pembeli yang bona fide sekiranya jumlah harga belian sepenuhnya dibayar adalah tidak lagi bertahan sepertimana keputusan kes Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Pekan Nenas Industries Sdn Bhd v Chang Ching Chuen & Ors* [1998] 1 MLJ 465; [1998] 1 CLJ 792 yang telah menolak proposisi bahawa seseorang tidak menjadi pembeli bona fide melainkan seseorang itu telah membayar harga belian sepenuhnya di bawah kontrak jualan tersebut. Ianya kini jelas bahawa untuk menjadi seorang pembeli bona fide seseorang seharusnya memasuki kontrak dengan niat yang baik untuk nilainya dan bahawa pengetahuan mengenai tuntutan yang bertentangan bukannya fraud. Tidak pernah dibuktikan oleh plaintif bahawa defendan kedua bersubahat dengan defendan pertama ataupun dengan SP5 untuk menipu plaintif. Dalam perihal demikian, saya berpendapat hak defendan kedua adalah terpelihara di bawah s 340(3) Kanun Tanah Negara.

[55] Saya mendapati keterangan saksi-saksi defendan adalah lebih dipercayai dan munasabah berbanding dengan saksi-saksi plaintif. Kekuatan kes defendan adalah bergantung pada keterangan SD1. Ini adalah kerana SD1 sebagai saksi bebas yang tidak berkepentingan dalam urusan jual beli hartanah tersebut di antara si mati dan defendan pertama telah mengesahkan bahawa perjanjian jual beli bertarikh 10 Julai 1985 sememangnya wujud dan ianya telah disempurnakan oleh si mati dan defendan pertama di hadapan dan disaksikan oleh SD1 sendiri. Oleh itu saya tiada sebab untuk tidak mempercayai keterangan SD1 sepenuhnya. Pengataan-pengataan fraud yang dilemparkan kepada defendan pertama dan defendan kedua gagal dibuktikan tanpa keraguan munasabah bilamana saksi plaintif sendiri iaitu SP5 yang merupakan defendan ketiga di dalam kes ini mengesahkan beliau tidak pernah bersubahat dengan defendan pertama untuk menipu si mati. Keterangan SP5 ini secara jelasnya menggugurkan keseluruhan dakwaan dan tuntutan plaintif terhadap defendan pertama dan defendan kedua.

KESIMPULAN

[56] Setelah saya menimbang, menilai dan mengambilkira keseluruhan keterangan saksi-saksi plaintif dan defendan, ikatan dokumen-dokumen, ekshibit dan juga hujahan kedua-dua peguam plaintif dan defendan, atas imbangan kebarangkalian saya memutuskan seperti berikut:

(a) Perjanjian jual beli yang dimasuki di antara Arumugam a/l Kulandaivelu (si mati) dan defendan pertama pada 10 Julai 1985 adalah suatu transaksi yang sah. Defendan pertama adalah pemilik berdaftar sah HS(M) 834 PT Lot 7990 mengikut s 340 Kanun Tanah Negara;

(b) Plaintif telah gagal membuktikan tanpa keraguan munasabah akan unsur-unsur fraud yang dikatakan telah dilakukan oleh defendan pertama dan defendan ketiga dalam urusan pindah milik tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 kepada nama defendan pertama;

(c) *Power of attorney* bertarikh 9 Januari 1986 adalah sah dan berkuat kuasa di sisi undang-undang dan defendan pertama dibenarkan untuk menjual tanah HS(M) 834 PT Lot 7990;

(d) *Declaration of trust* bertarikh 9 Januari 1986 adalah sah dan berkuat kuasa di sisi undang-undang;

(e) Penjualan tanah HS(M) 834 PT Lot 7990 oleh defendan pertama kepada defendan kedua pada 11 Mei 1992 adalah sah dan yang demikian defendan kedua adalah pembeli yang sah dan bona fide ke atas tanah yang dibeli daripada defendan pertama;

(f) Tuntutan plaintif ditolak dengan kos ditaksirkan;

A (g) Pindaan tuntutan balas defendan di perenggan 34(a) dibenarkan bagi maksud milikan kosong dengan kos ditaksirkan. Bagi perenggan 34(c) peguam defendan telah menarik balik tuntutan ini pada 10 April 2009.

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

B

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamed

C

D

E

F

G

H

I